

貳、計畫地區範圍

一、基地位置

本更新單元位於臺北市中正區濟南路二段以南、泰安街以西、泰安街 2 巷以北及濟南路二段 8 巷以東街廓之西側，屬於非完整街廓，詳圖 2-1 更新單元位置圖。

二、更新單元範圍

本更新單元範圍包括臺北市中正區臨沂段二小段 327、328-2 地號等 2 筆土地，面積共計 2,181.00 m²，以及臺北市中正區臨沂段二小段 926、927、928、929、930、931、932、933、934、935、936、937、938、939、940、941、942、943、944、945、946 建號，共 21 筆建物，面積共計 4,395.90 m²。詳圖 2-2 更新單元地籍套繪圖、圖 2-3 更新單元地形套繪圖。

本案更新單元符合臺北市都市更新自治條例第 12 條第 1 項第三款規定之劃定基準且未涉及地籍分割情形。

三、鄰地協調過程

本更新單元依「臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知」第 12 點第 4 項規定：相鄰土地與街廓內其他土地合併自劃更新單元，符合第 3 點規定，且面積達 1,000 平方公尺以上，故本更新單元無須辦理鄰地協調。



圖2-1更新單元位置圖

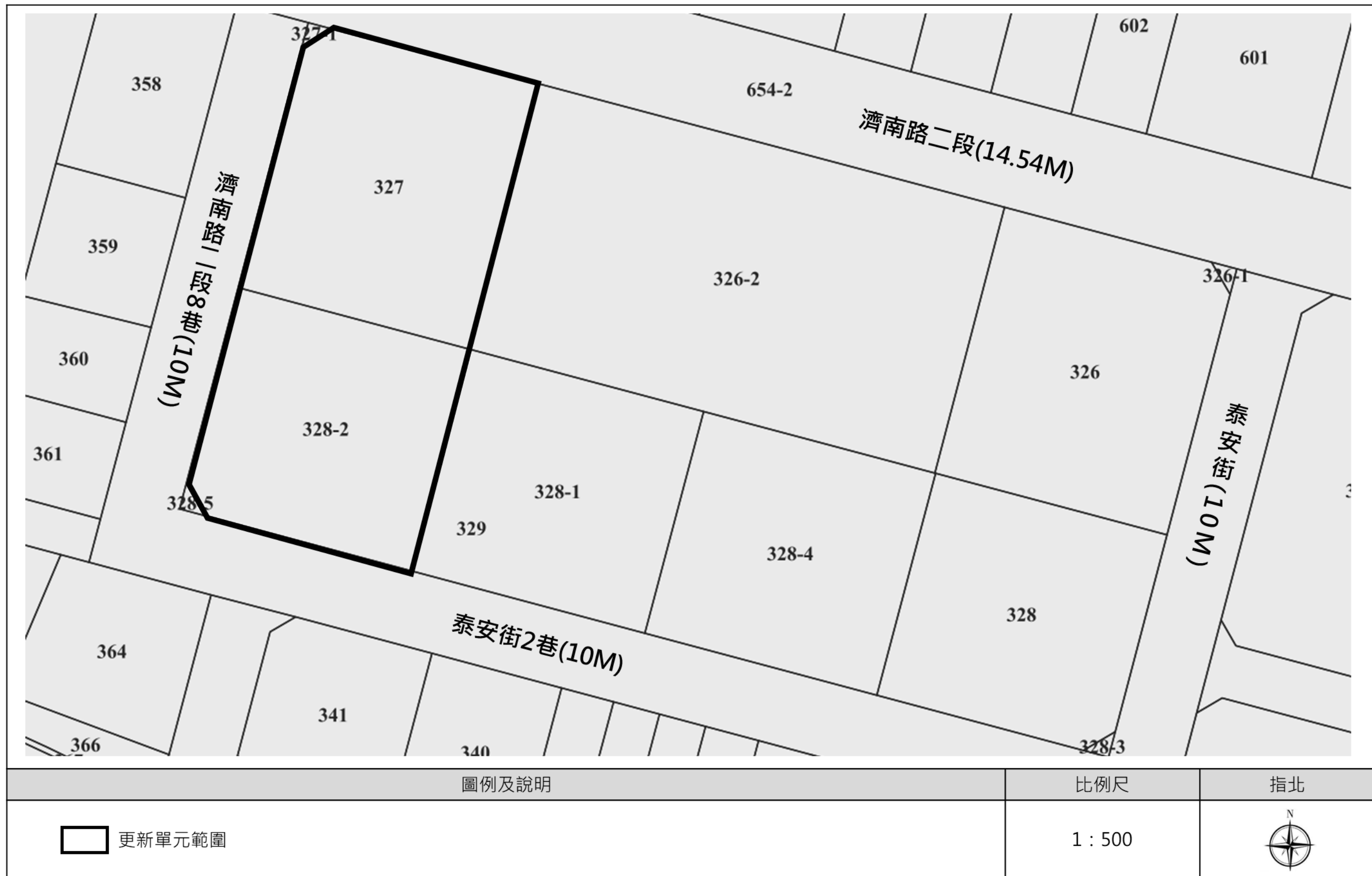


圖2-2更新單元地籍套繪圖

參、現況分析

一、土地及合法建築物權屬

(一) 土地權屬

本案更新單元範圍包括臺北市中正區臨沂段二小段 327、328-2 地號，共 2 筆土地，面積共 2,181.00 m²，土地所有權人共計 22 位，詳附錄三更新單元土地權屬清冊。

(二) 合法建築物權屬

本案更新單元範圍包括臺北市中正區臨沂段二小段 926、927、928、929、930、931、932、933、934、935、936、937、938、939、940、941、942、943、944、945、946 建號，共 21 筆建號，面積共計 4,395.90 m²，合法建築物所有權人共計 21 位，詳附錄四更新單元建築物權屬清冊。

(三) 公、私有土地及合法建築物權屬狀況

表 3-1 公、私有權屬綜理表

權屬 (管理機關)	面積 (m ²)	比例 (%)	人數	比例 (%)
公有土地	-	-	-	-
私有土地	2,181.00	100.00	22	100.00
合計	2,181.00	100.00	22	100.00
公有合法建物	-	-	-	-
私有合法建築物	4,395.90	100.00	21	100.00
合計	4,395.90	100.00	21	100.00
備註：本案無涉及公有土地，更新單元內公私有土地分布圖詳圖3-1。				

二、同意參與都市更新事業比率計算

表 3-2 同意參與更新事業計畫統計表

項目	土地部分					合法建物部分		
	面積(m²)	所有權人數(人)				面積(m²)	所有權人數(人)	
全區總和 (A=a+b)	2,181.00	22				4,395.90	21	
公有 (a)	-	-				-	-	
其他私有 (b=A-a)	2,181.00	22				4,395.90	21	
排除總和 (c)	-	-				-	-	
計算總和 (B = b-c)	2,181.00	22				4,395.90	21	
同意數 (C)	2,046.07	19				3,808.03	18	
同意比率(%) (C/B)	93.81%	86.36%				86.63%	85.71%	
法定同意比率 (%)	80%	80%				80%	80%	
排除同意比率之情事	本案依據都市更新條例第24條規定，排除土地0m²、0人及合法建築物0m²、0人：							
	地號	登記 次序	持分 面積	建號	登記 次序	持分 面積	排除原因	備註
	-	-	-	-	-	-	-	-
備註：本案未有信託方式辦理。								

三、土地及建築物使用現況

(一) 土地使用現況

本案更新單元內土地使用分區為第三種住宅區，位於濟南路二段、泰安街、泰安街 2 巷及濟南路二段 8 巷所圍街廓內之西側，街廓內為住宅及辦公樓使用，基地周邊屬住宅區，鄰近學校、公園等公共設施，生活機能良好，詳圖 3-2 更新單元周圍土地使用現況圖 (含現況照片)。

(二) 合法建築物現況

本案更新單元內合法建築物屋齡已超過 50 年，為 1 棟 7 層樓鋼筋混凝土造建物。詳圖 3-3 更新單元建物套繪圖、圖 3-4 合法建築物、其他土地改良物、舊違章建築戶門牌座落位置圖，且未涉及同一宗建築基地範圍分割之情形。

(三) 其他土地改良物

本案更新單元內無其他土地改良物。

(四) 占有他人土地之舊違章建築戶

本更新單元範圍內無占有他人土地之舊違章建築戶。

(五) 基地內受保護樹木檢討

本更新單元範圍內有樹木，經相關測量檢討未涉及受保護樹木之情形。

惟查緊鄰基地外「臨沂段二小段 326-2 地號」土地有 1 株受保護榕樹(編號 1651)，後續本案將確認規劃設計圖說，並量測基地施工範圍是否涉及受保護樹木保護範圍(樹冠水平投影外 3 米至樹幹間)，如施工全區涉及樹保範圍，仍應依本市樹木保護自治條例相關規定辦理。(詳圖 3-2 更新單元周圍土地使用現況圖、附錄五文化局相關函文)

(六) 古蹟及歷史建物保存檢討

本更新單元範圍內未涉及文化部或臺北市指定之古蹟、歷史建築、聚落或具文化資產保存潛力建物之情形、都市計畫劃定之保存區、臺北市政府指定之歷史建築及推動保存之歷史街區等建築物，且營建工程或其他開發行為，未破壞古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群之完整，亦未遮蓋其外貌或阻塞其觀覽之通道。

惟查街廓內存有直轄市定古蹟「李國鼎故居」，符合文化資產保存法第 34 條指涉之範圍，後續營建工程或其他開發行為進行前，將提送新建工程之建築規劃設計圖及景觀視覺軸線之模擬圖說，說明古蹟與本案新建工程之關係，及古蹟保護監測計畫等資料至文化局。(詳圖 3-2 更新單元周圍土地使用現況圖、附錄五文化局相關函文)

四、公共設施現況

本案更新單元周邊 500 公尺範圍內公共設施開闢情形詳圖 3-5 更新單元周邊公共設施分布圖，且本案僅涉及公共排水溝，更新後維持原來使用，若未來需辦理排水改道事宜，將依工務局水利工程處函或相關規定辦理。

五、鄰近都市更新辦理情形

本案更新單元周邊半徑 250 公尺範圍更新地區或更新單元計有 10 處，周邊都市更新單元分布圖詳圖 3-6。

表3-3更新單元周邊都市更新案件分布情形整理表

編號	案名	更新單元核准日期			辦理情形 (辦理中/已完工)
		年	月	日	
A-1 B-8	台大法商學院東側更新地區(變更臺北市中正區臨沂段二小段363地號等28筆土地都市更新權利變換計畫案)	89	06	26	施工中
A-2	中正-5 捷運善導寺站暨華山周邊更新地區	107	12	11	辦理中
A-3	劃定臺北市中正區臨沂段一小段363地號等11筆土地為更新地區	109	06	01	辦理中
A-4 B-10	劃定臺北市中正區臨沂段一小段487-2地號等48筆土地為更新地區暨訂定都市更新計畫案	110	12	27	辦理中
B-1	劃定臺北市中正區臨沂段二小段250地號等8筆土地為更新單元	97	01	18	辦理中
B-2	劃定臺北市中正區臨沂段一小段419地號等43筆土地為更新單元	97	05	13	辦理中
B-3	劃定臺北市中正區中正段一小段230地號等10筆土地為更新單元	97	06	10	辦理中
B-4	劃定臺北市中正區臨沂段一小段455地號等18筆土地為更新單元	97	06	25	辦理中
B-5	變更(第二次)臺北市中正區中正段一小段66地號等10筆(原11筆)土地都市更新權利變換計畫案	97	07	30	已完工
B-6	變更臺北市中正區臨沂段一小段507地號等3筆土地都市更新權利變換計畫案	98	02	10	辦理中
B-7	劃定臺北市中正區中正段一小段101地號等12筆土地為更新單元	98	02	10	辦理中
B-9	擬訂臺北市中正區臨沂段一小段495-4地號等9筆土地都市更新權利變換計畫案	104	06	03	辦理中

六、附近地區交通現況

(一) 週邊道路動線分析

1.出入口與周邊道路動線

本案基地位於臺北市中正區內，基地周邊主要以濟南路二段為主要聯絡道路。基地北側臨濟南路二段，西側臨濟南路二段8巷，南側臨接泰安街2巷。本案車道出入口設置於西側次要道路濟南路二段8巷，道路動線分析如下：

(1)濟南路二段(主要道路): 位於基地北側，往東至金山南路一段、新生南路一段，往西至杭州南路一段、林森南路；雙向各配置1混合車道及1.5米人行步道，另道路兩側設有路邊汽機車停車格。

2.區內計畫道路動線

本案汽機車出基地後沿主要道路濟南路二段行駛，可連接至其他主次要及聯外道路，各道路動線分析如下：

(1)濟南路二段8巷(地區道路)：位於基地西側，往南至泰安街2巷，僅配置單向1混合車道，一側設置汽機車停車空間。

(2)泰安街2巷(地區道路)：位於基地南側，往東連接泰安街，配置雙向1混合車道，兩側設置汽機車停車空間。

(3)泰安街(地區道路)：位於基地所在街廓東側，往北連接濟南路二段，配置雙向1混合車道，兩側設置汽機車停車空間。

3.人行動線

本基地周邊更新改建完成後，將留設更完善之人行步道空間，與周邊人行步道串聯，以降低人車爭道之問題，增進通行安全，改善動線系統。詳圖3-7更新單元周邊交通系統示意圖。

(二) 大眾運輸系統服務狀況

本基地周邊大眾運輸系統詳圖3-7基地周邊交通動線系統及表3-4公車路線表。

表3-4公車路線表

編號	站牌名稱	公車路線
1	華山文創園區	202、205、212、257、262、276、299、600、605、1813、1815、忠孝幹線
2	善導寺站	22、202、205、212、232、253、257、262、265、276、299、600、604、605、671、和平幹線、忠孝幹線
3	青島林森路口	49、222、246、295、307
4	成功中學(林森)	208、232、265、295、604、615、671
5	成功中學(濟南)	208、211、222、297
6	開南中學	22、208、295、297、615、671、和平幹線
7	臺北商大(濟南)	208、211、222、297

編號	站牌名稱	公車路線
8	臺北商大(杭州)	253
9	濟南路二段	208、211、222
10	濟南金山路口	211、222
11	新生南路一段	211、214、222
12	光華商場	41、72、109、214、222、226、254、280、505、643、668、672、675、676、680、1550、松江新生幹線
13	臺北科技大學	205、257、276
14	忠孝國小	202、212、262、299、600、605、忠孝幹線
15	仁愛林森路口	22、208、295、297、671、和平幹線
16	仁愛紹興街口	37、270、630、651、仁愛幹線
17	仁愛杭州路口	
18	仁愛臨沂街口	
19	仁愛新生路口	
20	金山泰安街口	214、606、內科通勤專車
21	仁愛杭州路口	249、253、297
22	仁愛路二段	214、606、內科通勤專車

(三) 停車空間現況

更新單元周邊鄰近500m 範圍停車場計有8處，詳表3-5基地周邊停車場空間表、圖3-8停車空間現況圖所示。

表3-5基地周邊停車場空間表

編號	停車場名稱	位置	停車數量	公私有
1	Times 濟南路二段	濟南路2段14號旁空地	39	私有
2	台北市青島社區管理委員會停車場	青島東路21號地下2層	81	私有
3	台北時代寓所地下平面停車場	林森南路7號地下1-3層	137	私有
4	墾海停車場	忠孝東路1段23號地下2至3層	66	私有
5	臨沂街臨時平面停車場（一）	臨沂街19巷11號對面	14	私有
6	三創生活園區停車場	市民大道3段2號地下1至6層	454	私有
7	林森台大站	林森南路69號地下1-3層	35	私有
8	臨沂街臨時平面停車場（二）	金山南路1段79巷、臨沂街口	9	私有

(四) 基地開發交通影響分析

本案更新後汽車131位+(機車126位/5)=157位，大於150位，依規定應辦理交通影響評估，摘錄報告書內容如下：

1.衍生停車需求分析：

本案住宅共計規劃116戶，均為一般坪數住宅單元，停車需求以汽車1.0席/戶及機車1.0席/戶進行檢討(滿足臺北市家戶平均汽、機車持有數)，合計住宅停車需求為汽車位116席【116×1.0=116】及機車位116席【116×1.0=116】。

2.基地開發衝擊分析：

建築物興建完成後，以下各類系統設施於目標年期之使用狀況或服務水準：

(1) 道路幾何特性與服務水準分析

a.汽、機車進、離場動線規劃

本案停車場出入口規劃於基地西側寬度10公尺濟南路二段8巷，車輛進出動線主要係利用忠孝東路一段/二段、仁愛路二段、金山北路、金山南路一段、

濟南路一段、杭州南路一段、濟南路二段、紹興南街、泰安街、濟南路二段8巷、泰山街2巷及銅山街進行匯集及疏散。

b.自行車道系統，含騎乘空間、停車格位及路線與周遭地區串連

現況基地周邊忠孝東路一段/二段，以及仁愛路一段/二段人行道上規劃自行車專用道，騎乘自行車民眾可利用現有自行車專用道或巷弄道路通往周邊區域，另周邊設有26處臺北市公共自行車租賃站，其中「濟南路二段8巷口」租賃站緊鄰基地西側。

c.道路影響分析

基地開發完成後，晨、昏峰小時周邊各路段服務水準均維持與開發前相同。經評估後顯示基地開發後各路口每車平均總延滯時間增加，然各路口之服務水準維持相同，顯示基地開發後之衍生交通量對於鄰近路口未造成顯著影響。

(2) 停車供需分析

a.汽車

汽車停車需求為116席。本計畫共設置法定與自設汽車位131席，可滿足自需性汽車停車需求。

b.機車

機車停車需求為116席。本計畫共設置法定與自設機車位126席，可滿足自需性機車停車需求。

c.裝卸貨車

本計畫無規劃裝卸貨車位。

d.自行車

本計畫無規劃自行車位。

e.臨時停車

本案臨時停車需求已納入一般停車需求計算。

(3) 人行動線分析

a.與周遭地區人行系統串連 (暢行性)

基地周邊道路多規劃有寬度1.0-5.0公尺人行道設施，周邊人行道系統尚稱完善，行人均可利用主要道路二側人行道通往周邊鄰近地區，且本計畫四周均退縮人行空間，並串連至周遭地區人行系統。

b.基地周邊人行道寬度 (舒適性、安全性)

本計畫周邊人行道寬度介於1.0-5.0公尺，且現況維護良好。

c.行人設施與動線衝突點分析

本計畫行人設施與車輛主要衝突點在於停車場出入口與人行道交會處，本計畫已退縮14.3公尺緩衝空間，並設置圓凸鏡、警示燈、指揮人員等，以期減少人車衝突情形。

(五) 交通改善措施與建議

1.施工期間交通維持措施

本開發案建築物施工過程衍生施工車輛進出勢必對周邊交通造成一定程度影響，本計畫將根據周邊道路狀況及考量未來施工需求，提出相關交通維持計畫原則與初步構想，將施工期間對於周邊道路交通影響降至最低。

(1)交通維持計畫研擬原則

- A.考量周邊道路交通狀況，車輛進出避開交通尖峰時段。
- B.由「交通需求」及「交通安全」之觀點出發。
- C.交通維持策略擬定必須配合施工需要，達到「對交通影響最小」及「本工程施工遭遇阻力最小」二大目標。
- D.檢視大貨車禁行區域，如無法避開則須提出通行證申請需求。

(2)車輛動線規劃

本案將依臺北市交通工程管制處公佈「臺北市大貨車(總重量逾10噸)及聯結車禁止通行範圍路線圖，110.06.30」規定，然未來施工車輛進出動線將以施工計畫書內之規劃為主。

(3)交通維持計畫內容初步規劃

A.進出動線管制方面

- a.施工前應對運送建材路線嚴格管制，非必要避免通過市區或交通繁忙路段。
- b.施工車輛運送建材路線接近市區或交通頻繁路段，應避開尖峰時段。
- c.施工車輛避免佔用車道或於非工區停駐，影響交通順暢。
- d.工程運輸路線如為通往旅遊區道路時，應要求包商避免於假日運送工程材料。

B.交通維持方面

- a.於施工區出入口處選派專人，指揮施工車輛進出，提醒車輛駕駛注意行車，維護施工安全。
- b.施工期間所有材料機具，均需放置於工區內，不得停放堆置於進出道路二側。
- c.進出動線道路應經常檢視路面狀況，如有破損應立即修復以維道路品質與交通安全。
- d.施工區及施工車輛動線經過之路段，應加強設置施工標誌，提醒駕駛及行人注意施工機具及車輛。
- e.施工區及鄰近道路禁止路邊停車。

C.其他交通對策方面

- a.施工車輛進出應注意車輛清潔及防漏，降低環境干擾及影響交通安全。
- b.出入車輛應嚴格限制不得超載、超速，以維護行車安全。
- c.經常檢查並保持施工區及道路之施工標誌、燈號清潔及正常運作。

d.要求工地人員採用證件管制方式進出，並限制工地私人車輛進出，減少施工期間衍生交通量。

2.基地交通配置、規劃說明及改善對策

(1)車道出入口處警示設施配置

為提高停車場出口處人車進出安全，出入口處車道高度將與現有鋪面順平，以提供行人安全保障，另一方面在車道出入口設置警示燈(可發出警示聲響及閃爍燈號)，告知來往行人，並於晨、昏峰時段，將由管理人員協助車輛進出，以維持車輛進出安全。

(2)車道間安全設施配置

燈光照明除依「建築技術規則」規定辦理外，在出入口及車道間，加強燈光照明以提供駕駛者安全環境。為提高停車場內車輛行駛安全，除在各層進出車道加鋪止滑材料及設置警示燈、圓凸鏡設施外，亦進行標誌及標線劃設。此外，本停車場將依據法規設置消防灑水頭與手持式滅火器，以預防意外事故發生。綜合考量進出停車場人車安全，共提出以下幾點措施：

A.於停車場出入口設置警示燈，提醒行人及車輛能提高警覺。

B.車道視線不良處加設圓凸鏡，提供進出車輛掌握來車狀況。

C.燈光照明除依建築技術規則規定辦理外，在出入口及上下車道間加強燈光照明，以提供駕駛者安全環境。

D.本停車場擬使用停車輪擋設施，安裝於牆壁前，防止車輛停放時造成碰撞，並縮短停車時間，也能使停車場車輛停放更為整齊。

E.停車場內部擬設置角形柱反光防撞條，設置於停車場內各樑柱角，可減輕車輛不慎碰撞結構物刮傷程度，也可適度保護結構體。

(3)場內安全監視系統配置

為維護人車進出及停車安全，將於場內配置閉錄電視監視系統，並於適當位置設置攝影機，由控制室隨時監看全場狀況，以防止危害安全情事發生。

3.外部交通改善措施

由於基地鄰近多為已開發區域，因此基地交通改善將著重於本身動線順暢處理，除避免影響到主要道路交通外，需使基地車輛進出更為方便。因此基地交通改善設計，將考量以下原則：

- (1)透過向內退縮空間，加大車輛進出之緩衝空間及視距。
- (2)佈設滿足旅運需求之運具運轉空間。
- (3)各運具進出動線儘量獨立及有效區隔。
- (4)提供安全無障礙行人動線空間。
- (5)足夠的汽機車停車位以滿足自需性需求。

表3-6更新單元周邊道路系統表

路名及區位		路權寬度	速限	單向車道分配	分隔型態	人行道寬度	停車管制
忠孝東路一段/二段	新生南路一段-金山北路	40	50或50以下	各1快3混	實體分隔	5.0	紅、黃線管制停車
	金山北路-林森北路	40		往東:1快3混 往西:1快2混	實體分隔	5.0	收費機車格
仁愛路一段/二段	新生南路一段-林森南路	40		往東:1公 往西:2快4混1公	實體分隔	3.0-4.0	收費汽車格 收費機車格
金山北路	忠孝東路二段-市民大道二段	40		往南:1-2混 往北:1-3混	實體分隔	1.5	紅線管制停車
金山南路一段	信義路一段-濟南路二段	30		各1快2混	實體分隔	1.5	收費汽車格 收費機車格
	濟南路二段-忠孝東路一段	30		各2快1混	實體分隔	1.5	紅、黃線管制停車
濟南路一段	杭州南路一段-林森南路	20		各2混	標線分隔	-	收費汽車格 收費機車格
杭州南路一段	信義路一段-忠孝東路一段	16.36		3混(往北單行)	實體分隔	1.0-2.0	收費汽車格 收費機車格
濟南路二段	新生南路一段-杭州南路一段	14.54		往東:2混 往西:1混	標線分隔	-	收費汽車格 收費機車格
紹興南街	信義路一段-忠孝東路一段	12.73		2混(往南單行)	實體分隔	1.0-2.0	收費汽車格 收費機車格
泰安街	杭州南路一段71巷-濟南路二段	10		1混(雙向通行)	標線分隔	-	收費汽車格 收費機車格
濟南路二段8巷	泰安街2巷-濟南路二段	10		1混(往南單行)	實體分隔	-	收費汽車格 收費機車格
泰安街2巷	泰安街-濟南路二段8巷	10		1混(雙向通行)	標線分隔	-	收費汽車格 收費機車格
銅山街	金山南路一段-杭州南路一段	7.27		1混(往東單行)	實體分隔	1.0	收費汽車格 收費機車格

資料來源：本案調查整理。

七、房地產市場分析

本更新單元周邊不動產主要產品型態為住宅大樓，不動產合理市場價格水準根據連邦不動產估價師聯合事務所調查如下表1更新單元周圍房地產市場行情一覽表、圖1房地產市場案例分布圖。

（一）區域概述

勘估標的位於臺北市中正區，鄰近之捷運站為捷運善導寺站、忠孝新生站，往北鄰接臺北市中山區，往東鄰接大安區，交通條件佳。中正區屬臺北市較早發展之區域，區域內目前多為老舊公寓或華廈，目前正積極推動都市更新或危老重建以興建住宅大樓，其餘多為老舊公寓或華廈，目前區域內之景觀呈現新舊街景夾雜。另區域內公共設施覆蓋率高，文教及休閒資源豐富，整體而言區域環境優良。

（二）近鄰地區土地利用情形

- 1.土地使用分區：基地周邊土地多為住宅區。
- 2.土地使用情況：區域周邊土地及建物使用現況一樓部分屬商業使用、部分做住宅使用，二樓以上為住宅使用。
- 3.土地使用強度：區域內舊建物型態多為 4~5 層樓舊公寓，少部分為 20 年內住宅大樓，土地使用強度目前呈中高度利用。

（三）近鄰地區建物利用情況

- 1.區域環境建物約 60%為五層以下樓房；30%為五層至十二層樓房；10%為十二層以上樓房。
- 2.區域環境臨主幹道上建物地面層約 80%供商業使用；20%供住宅使用。
- 3.區域環境建物二層以上約 20%供商業使用；80%供住宅使用。

（四）近鄰地區之公共設施概況

勘估標的半徑1,000公尺以內，規劃有善導寺站、忠孝新生捷運站、國立臺北商業大學、臺大醫院、華山藝文公園等公共設施，整體而言公共設施配置完善。

（五）近鄰地區之交通運輸概況

- 1.道路系統：
本區主要聯外道路為市民及新生高架道路，主要道路為金山南路、忠孝東路及仁愛路等，連接中山區、大安區及萬華區，次要道路為杭州南路及濟南路等，交通便利。
- 2.大眾運輸系統：
 - （1）公車：基地周邊有金山泰安街口站、仁愛臨沂街口站等多處公車停靠站。
 - （2）捷運：距基地約 500~600 公尺處有捷運善導寺站、忠孝新生站。
 - （3）大眾運輸條件佳。
- 3.停車方便性：
區域環境設有規模大小不一之收費停車場，停車方便性佳。

4.整體而言，交通運輸條件佳。

（六）近鄰地區未來發展趨勢

勘估標的位於臺北市中正區、交通條件佳，另區域內有臺北車站特定專用區 C1、D1 聯合開發案、臺北車站特定專用區 E1、E2 公辦都更案，以及多處已劃定之都市更新單元，顯見區域內除都市更新計畫或危老重建正積極推動外，亦可受惠於臺北市西區門戶計畫之推動，有助於地區發展，預期本案標的周邊地區發展將更加完善，進一步提升區域成熟度，長期而言本區不動產將維持穩定成長。

（七）不動產市場供給概況

中正區位於臺北市西南側，重大公共建設及地標性建築眾多，區域內有多條捷運沿線經過，交通機能佳。目前區域內多為四五層樓之老舊建物，近年來亦有多件都更案及危老重建案正在推動及整合中，未來本區之不動產市場供給量可望上升。

（八）不動產市場需求概況

區域環境內屬臺北市較早發展之區域，公共設施覆蓋率高，文教及休閒資源豐富，受附近多項公共建設及地標影響，居住品質佳，商業機能稍優。此外，另因本區已發展為成熟之生活圈，優良的生活機能佳及完整的市容因素讓中正區之房價持續穩定成長，逐漸成為於臺北市不動產市場內熱門區位，未來本區之房地產需求前景頗殷。

（九）區域不動產市場價格分析

區域內產品主要為住宅大樓，其價格日期當時不動產合理市場價格水準根據本所估價人員調查如下：

1.區域環境內住宅市場價格水準

屋齡較新之住宅產品，平均建坪單價約116萬元/坪~135萬元/坪，視建材等級、面積格局、視野景觀等有所差異。

2.區域環境內停車位產品市場價格水準

平面式車位價格約為320萬元/個至370萬元/個。

表 3-7 更新單元周圍房地產市場行情一覽表

案名/基地位置	鄰近 捷運站	價格 型態	產品型態	坪數	興建 樓層	屋齡	平均單價	車位 形式	車位單價	價格日期
誠美頤樺	捷運 善導寺站	成交 價格	店面住宅 大樓	27.60坪	8F/B2	3.3年	111.23萬元/坪	--	--	112/10
臺北市中正區忠孝東路一段 49巷29號八樓之1										實價登錄
忠泰值	捷運 善導寺站	成交 價格	店面住宅 大樓	15.88坪	12F/B2	1.1年	133.50萬元/坪	--	--	112/02
臺北市中正區忠孝東路一段 84巷2號七樓之6										實價登錄
信義御邸	捷運 東門站	成交 價格	店面住宅 大樓	45.12坪	21F/B3	3.6年	144.99萬元/坪	坡道 平面	340萬元/個	112/04
臺北市大安區 信義路二段66號二樓之1										實價登錄

註：

1.依「臺北市都市更新事業計畫書範本【111年3月24日修正公布版】」之規定，房地產市場行情公開日期不宜超過半年為原則，惟若本案為事業計畫及權利變換計畫併送者，本節內容應摘自估價報告書。本案屬事業計畫及權利變換計畫併送者，故本案更新單元周圍房地產市場行情一覽表所羅列之案例乃本案估價報告書所採用之案例，由於與勘估標的個別條件相似之成交案例稀少，故於案例選取時，延長案例之價格日期搜尋，特此說明。

2.資料來源：內政部不動產交易實價查詢服務網

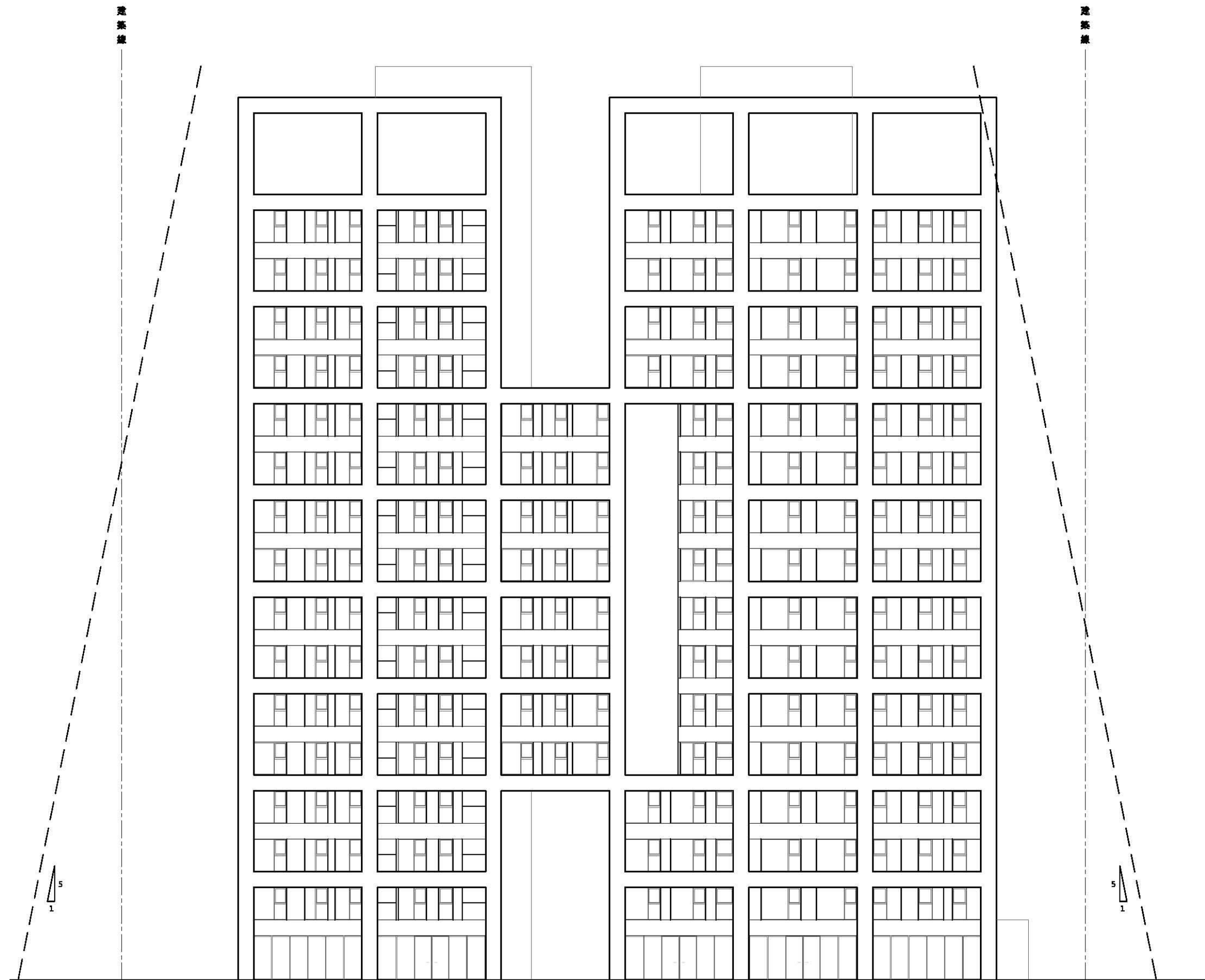
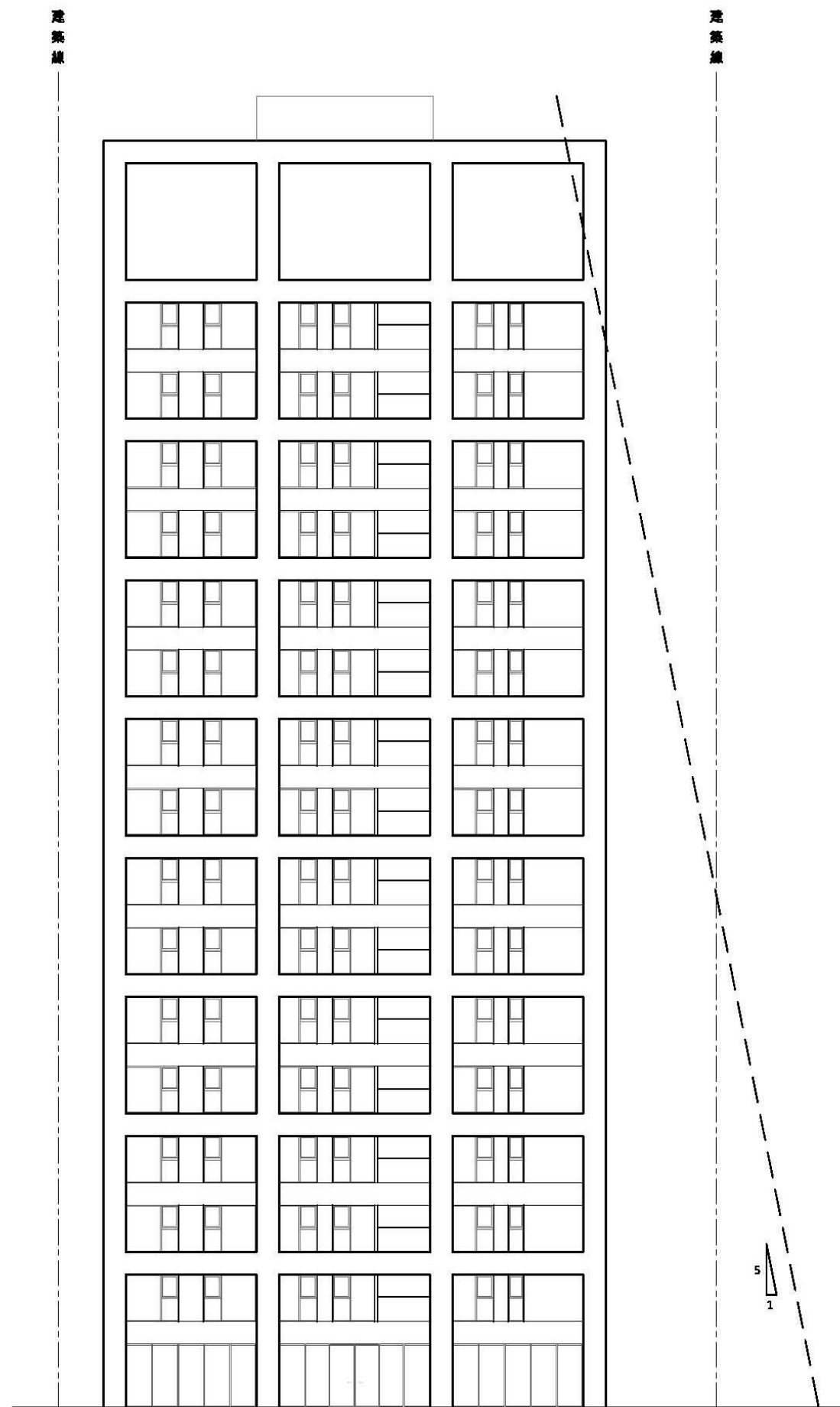
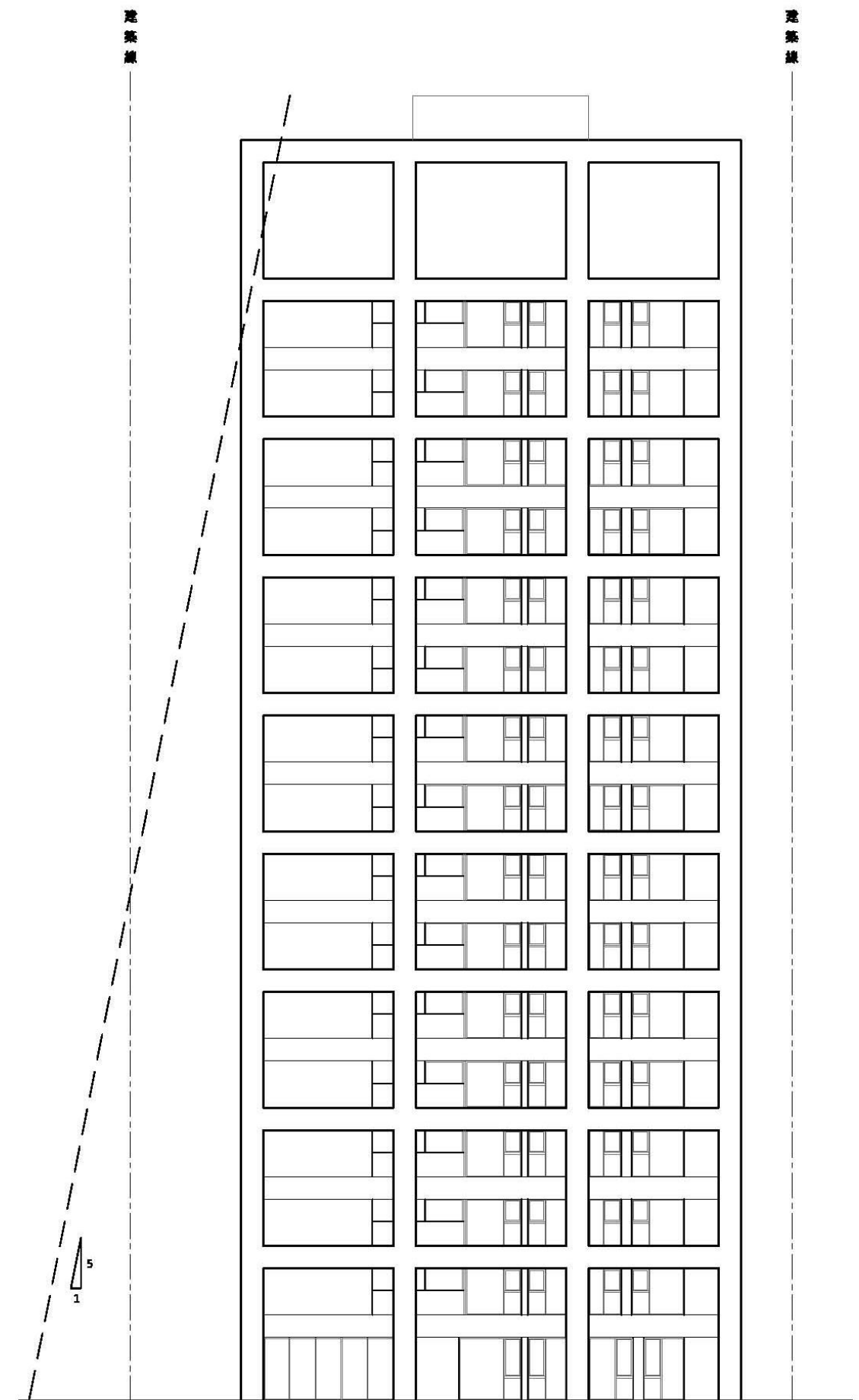


圖9-23西向立面圖



北向立面圖 S:1/300



南向立面圖 S:1/300

圖9-24北、南向立面圖

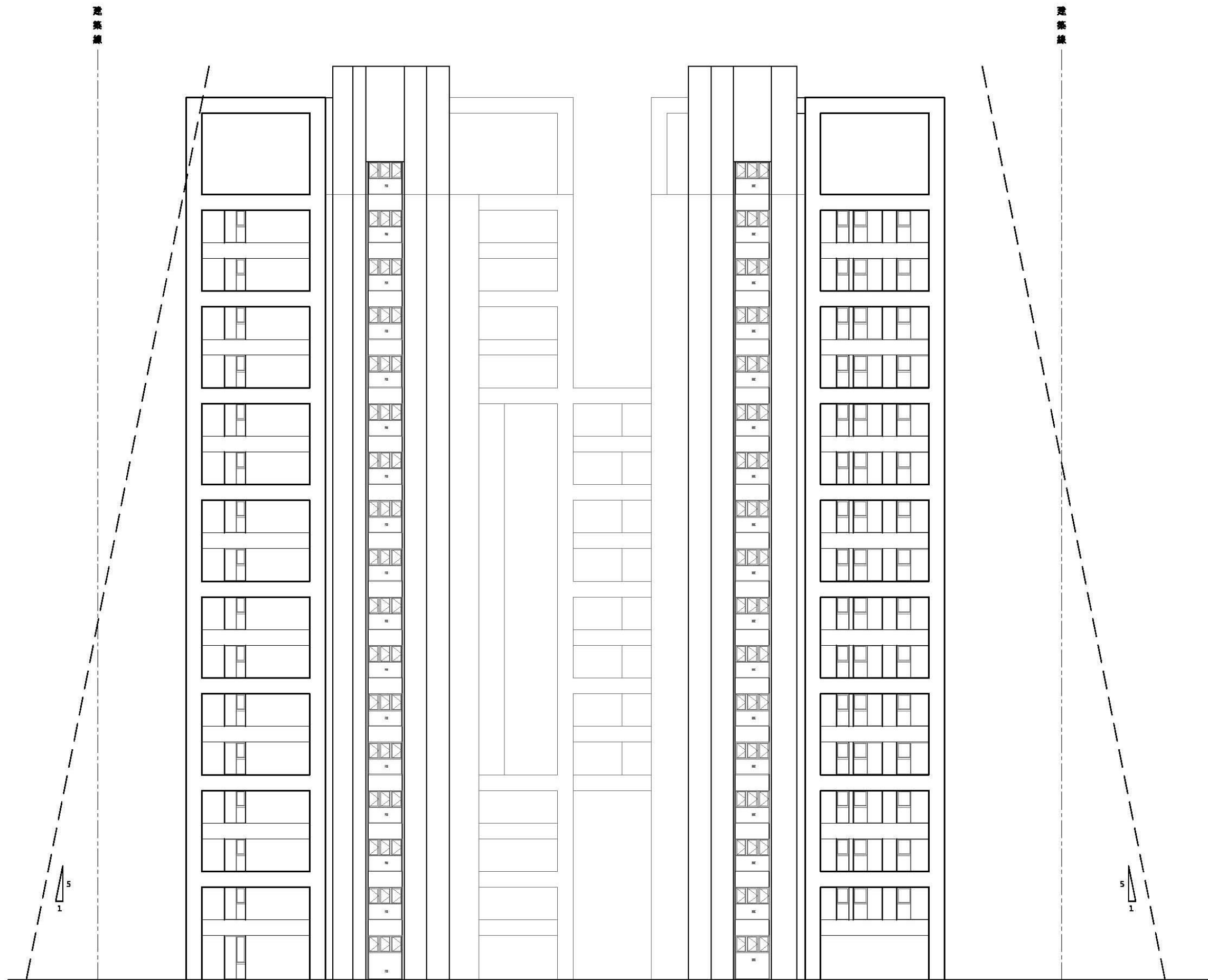
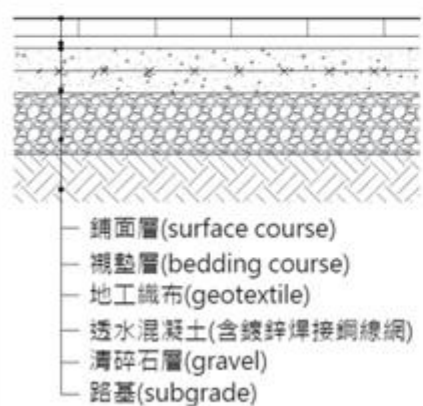
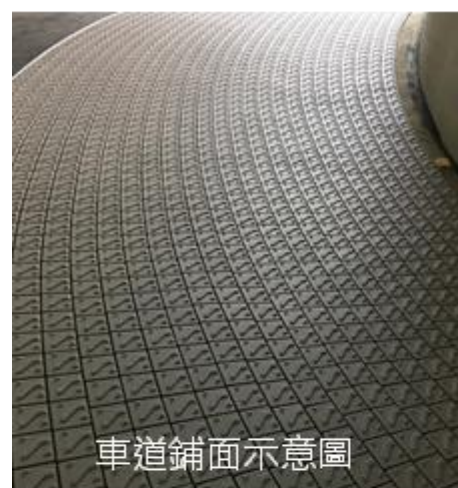


圖9-25東向立面圖

鋪面設計說明

- 配合整體建築物及周邊景觀與特色做整體搭配。
- 延續整體以文史的意象，設計如文章書寫般灰階跳色的鋪面設計。
- 材料以仿石材磚為主，降低維護管理之成本。
- 鋪面於開挖區外下方使用透水性工法，以利減緩都市熱島，並減少雨水逕流，達到基地保水效果。
- 車道空間採用防滑車道磚，並與鄰近人行鋪面做區隔，以警示行人注意來車。
- 鋪面之防滑系數為 C.S.R 值 ≥ 0.55 ，並與沿街順平無高差，以利無障礙之通行。



a. 底層結構採透水混凝土

透水鋪面示意圖

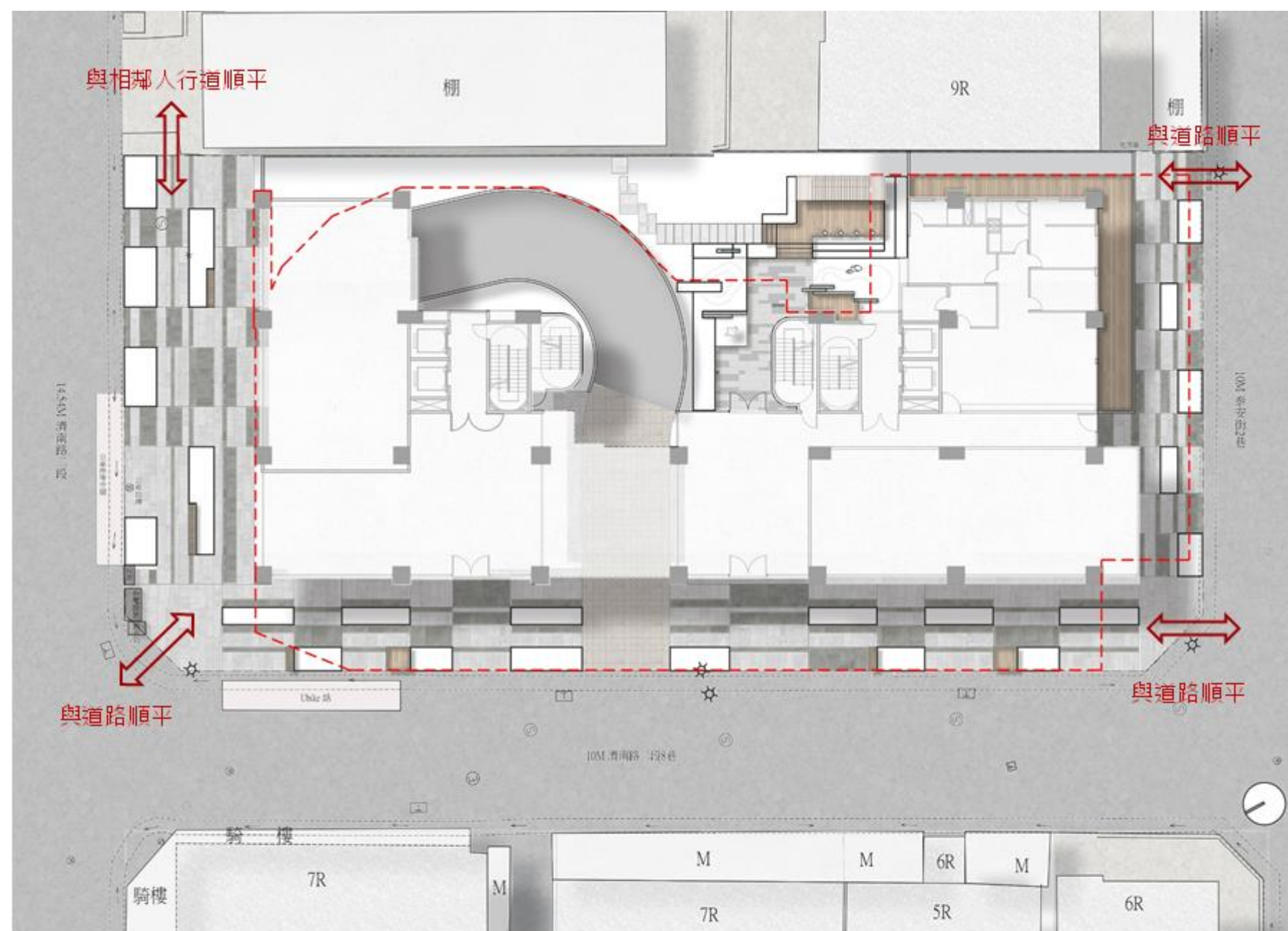


圖9-28鋪面設計說明圖

照明設計說明

- 燈光配置以舒適不造成視覺炫光為基準，並以合理間距設置，避免過多造成光污染。
- 沿街面主要配置高燈，以及局部庭園燈點綴，增加人行夜間安全；內庭則搭配庭園燈、投射燈、LED 線燈、階梯腳嵌燈，以呼應空間氣氛需求。
- LED 線燈光源隱藏於座椅和花台下方，做為氣氛照明，增加夜間使用樂趣。

高燈	庭園燈
	
投射燈	階梯腳嵌燈
	



■ 照明系統圖例

圖例	名稱	數量
	高燈	15
	庭園燈	18
	投射燈	2
	腳嵌燈	3
	LED燈	23.32 m
	防水插座	5

圖9-29照明設計說明圖

1F 景觀設計構想

1.景觀設計構想:

- 延伸周圍環境與文史脈絡，融入地方景觀，打造微縮文人雅院的隱居好宅。

2.景觀植栽規劃:

- 為考量整體環境保育之議題，保留現地喬木共5株，包含一株受保護榕樹，並將其融入整體環境設計之中。
- 人行道空間採雙排樹之步道設計，營造舒適之活動動線。
- 內庭主要作為私人使用，主要以細緻耐蔭植栽，搭配茶亭空間作整體風格配置。

3.景觀空間規劃:

- 建築外圍帶狀步行空間，提供綠樹遮蔭與無障礙通行之規劃。
- 內庭引用「曲水流觴」之意象，創造富有小水景和綠庭院的設計，提供文藝活動及茶亭休憩場域。



1F 層景觀平面配置圖

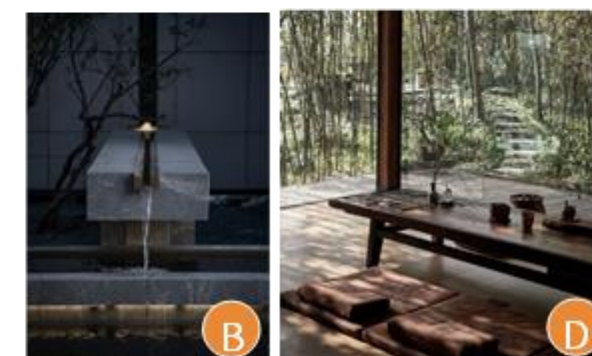
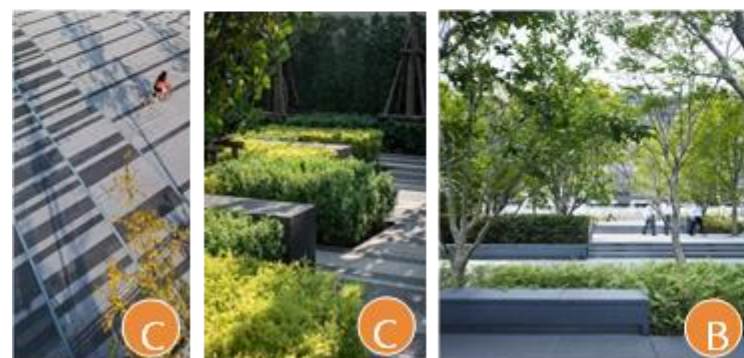


圖9-30 地上1層景觀說明圖



圖9-41模擬圖說